carifermo
cassa di risparmio di fermo s.p.a.

FOGLIO INFORMATIVO – MU01

MUTUO IPOTECARIO A IMPRESE E PROFESSIONISTI

Aggiornamento Nr. 202 del 01 novembre 2026

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Denominazione e forma giuridica	**Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A.**
Sede legale	**Via Don Ernesto Ricci, 1 – 63900 FERMO**
Capitale Sociale	**€. 39.241.087,50 i.v.**
Telefono	**0734 2861**
Telefax	**0734 286201**
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia	**5102**
Codice ABI	**6150.7**
Nr. Iscrizione al Registro Imprese di Fermo, Cod.Fiscale / Partita IVA	**00112540448**
Sito Internet	**www.carifermo.it**
Indirizzo di posta elettronica	**direzione@carifermo.it**
Indirizzo PEC	**direzione.carifermo@legalmail.it**
Sistemi di garanzia a cui la banca aderisce	**Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia**

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DELL'OPERAZIONE / SERVIZIO

Struttura e funzione economica MUTUI IPOTECARI

Il mutuo è un finanziamento a medio lungo termine finalizzato all'acquisto, costruzione e/o ristrutturazione di un immobile (ad uso civile, industriale o terreno agricolo), che viene vincolato a favore della banca tramite ipoteca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso.

L'ipoteca consiste nel diritto del creditore di espropriare l'immobile vincolato a garanzia del suo credito nel caso del mancato pagamento. Il mutuo ipotecario viene stipulato in forma di atto pubblico, alla presenza di un notaio.

Il debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi, secondo un piano di ammortamento redatto ad un tasso variabile.

Massimo Finanziabile
Il limite di finanziabilità (LTV) è calcolato come rapporto fra il finanziamento richiesto ed il minore fra il valore di perizia o prezzo di acquisto:
1. 75% in caso di ipoteca su beni residenziali;
2. 65% in caso di ipoteca su beni non residenziali;
3. 60% in caso di ipoteca su terreni di qualsiasi tipo (agricoli, edificabili, ecc..);
4. 60% in caso di ipoteca su beni non residenziali a garanzia di operazioni di finanziamento di importo pari o superiori a 3 mln/e.

In caso di finanziamenti destinati allo sviluppo immobiliare ossia destinati a finanziare un determinato progetto immobiliare, per la valutazione del merito creditizio valgono le seguenti norme specifiche, vista la peculiarità dell'operazione, fermo restando un LTV massimo del 65% rispetto al valore finale della garanzia ipotecaria. In questo caso il limite di finanziabilità è pari all'80% dei costi (comprensivo del costo dell'area).

Requisito minimo di accesso
Disponibilità di un conto corrente e, almeno per i mutui con rate mensili, addebito automatico in conto corrente delle rate.

Rimborso
Rate mensili o semestrali.

Struttura e funzione economica FINANZIAMENTI IPOTECARI OPERATORI TURISTICI

Destinatari: strutture ricettive alberghiere come da art. 10 legge reg. 9/2006, strutture ricettive all'aria aperta, attività ricettive rurali, case per ferie, ostelli, case ed appartamenti per vacanze, stabilimenti balneari come da artt. 21, 22, 27, 30 legge reg. 9/2006.

Esclusioni : Chalet e/o stabilimenti balneari

Oggetto: acquisto immobile, acquisto attività, ristrutturazione immobile, ristrutturazione struttura ricettiva.

Rimborso: rate mensili o semestrali.

Erogazione: a stato avanzamento lavori o in unica soluzione.

Principali rischi tipici (generici o specifici)

Mutuo a tasso fisso.
Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.
Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Mutuo a tasso variabile
Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.
Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

INDICI DI RIFERIMENTO IN VIGORE

▪ **Euribor 1 Mese (365)** (media mese precedente)	decorrenza da inizio mese corrente	**2,475%**
▪ **Euribor 3 Mesi (365)** (media agosto)	decorrenza 4° trimestre anno corrente	**2,540%**
▪ **Euribor 6 Mesi (365)** (media mese precedente)	decorrenza da inizio mese corrente	**3,025%**
▪ **IRS 5 anni**	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	**3,370%**
▪ **IRS 10 anni**	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	**3,420%**
▪ **IRS 15 anni**	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	**3,470%**
▪ **IRS 20 anni**	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	**3,440%**
▪ **IRS 25 anni**	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	**3,360%**
▪ **IRS 30 anni**	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	**3,280%**
▪ **T.R.E.**	in vigore dal 16/09/2026	**2,650%**

Il cliente può consultare lo specifico **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge n. 108/1996 (c.d. "legge antiusura" sul cartello affisso ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, nonché sul sito internet www.carifermo.it .

CONDIZIONI ECONOMICHE

MUTUO IPOTECARIO AZIENDE

DESCRIZIONE		VALORE
TASSO FISSO	Il tasso fisso è definito prendendo come riferimento il parametro • **IRS** (Interest Rate Swap) Lettera, dello scaglione di riferimento della durata del mutuo, rilevato su "Il Sole 24 Ore" di norma 5 giorni lavorativi precedenti la data di emissione dell'offerta di credito vincolante. Si specifica che per i finanziamenti con durate intermedie rispetto a quelle presenti nella tabella "Indici di Riferimento in Vigore" a pag. **2**, viene applicato il primo IRS disponibile in tabella di durata superiore alla durata complessiva del finanziamento (es. mutuo a 14 anni, IRS a 15 anni).	Durata fino a 5 anni - IRS 5 anni + 4,50 punti Durata oltre 5 e fino a 10 anni - IRS 10 anni + 4,50 punti Durata oltre 10 e fino a 15 anni - IRS 15 anni + 4,55 punti Durata oltre 15 e fino a 20 anni - IRS 20 anni + 4,55 punti
TASSO VARIABILE	Il tasso variabile è definito: ▪ per finanziamenti con periodicità della **rata mensile** prendendo come riferimento **l'Euribor 1 mese** (Euribor/365)come indicato in "Legenda". Viene applicato come segue: rilevazione del mese precedente per finanziamenti stipulati nel mese in corso	Durata 5 anni - Euribor 1 mese + 4,00 punti Durata 10 anni - Euribor 1 mese + 4,50 punti Durata 15 anni - Euribor 1 mese + 4,75 punti Durata 20 anni - Euribor 1 mese + 5,00 punti
	▪ per finanziamenti con periodicità della **rata semestrale** prendendo come riferimento **l'Euribor 6 mesi** (Euribor/365) come indicato in "Legenda". Viene applicato come segue: rilevazione del mese precedente per finanziamenti stipulati nel mese in corso	Durata 5 anni - Euribor 6 mesi + 4,00 punti Durata 10 anni - Euribor 6 mesi + 4,50 punti Durata 15 anni - Euribor 6 mesi + 4,60 punti Durata 20 anni - Euribor 6 mesi + 5,00 punti
	Tasso minimo	**3,00%**

■ Il **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG),** per una operazione stipulata all'inizio del mese in corso per un importo di Euro 100.000,00 durata 15 anni ed addebito delle rate in conto corrente, è pari a:

- Mutuo a tasso fisso: **8,660%**
- Mutuo a tasso variabile rata mensile Euribor 1 mese: **7,810%**
- Mutuo a tasso variabile rata semestrale Euribor 6 mesi: **8,080%**

MUTUO IPOTECARIO LAVORATORI AUTONOMI E PROFESSIONISTI

DESCRIZIONE		VALORE
TASSO FISSO	Il tasso fisso è definito prendendo come riferimento il parametro • **IRS** (Interest Rate Swap) Lettera, dello scaglione di riferimento della durata del mutuo, rilevato su "Il Sole 24 Ore" di norma 5 giorni lavorativi precedenti la data di emissione dell'offerta di credito vincolante. Si specifica che per i finanziamenti con durate intermedie rispetto a quelle presenti nella tabella "Indici di Riferimento in Vigore" a pag. **2**, viene applicato il primo IRS disponibile in tabella di durata superiore alla durata complessiva del finanziamento (es. mutuo a 14 anni, IRS a 15 anni).	Durata fino a 5 anni - IRS 5 anni + 3,50 punti Durata oltre 5 e fino a 10 anni - IRS 10 anni + 4,00 punti Durata oltre 10 e fino a 15 anni - IRS 15 anni + 4,25 punti Durata oltre 15 e fino a 20 anni - IRS 20 anni + 4,50 punti
TASSO VARIABILE	Il tasso variabile è definito: ▪ per finanziamenti con periodicità della **rata mensile** prendendo come riferimento **l'Euribor 1 mese** (Euribor/365) come indicato in "Legenda". Viene applicato come segue: rilevazione del mese precedente per finanziamenti stipulati nel mese in corso	Durata 5 anni - Euribor 1 mese + 3,50 punti Durata 10 anni - Euribor 1 mese + 4,00 punti Durata 15 anni - Euribor 1 mese + 4,25 punti Durata 20 anni - Euribor 1 mese + 4,50 punti

	▪ per finanziamenti con periodicità della **rata semestrale** prendendo come riferimento **l'Euribor 6 mesi** (Euribor/365) come indicato in "Legenda". Viene applicato come segue: rilevazione del mese precedente per finanziamenti stipulati nel mese in corso Su richiesta del cliente si può posticipare l'inizio dell'ammortamento per un massimo di: - 2 anni per i mutui a 10 anni - 3 anni per i mutui a 15 anni In questo periodo saranno corrisposti gli interessi di preammortamento	Durata 5 anni - Euribor 6 mesi + 3,50 punti Durata 10 anni - Euribor 6 mesi + 4,00 punti Durata 15 anni - Euribor 6 mesi + 4,25 punti Durata 20 anni - Euribor 6 mesi + 4,50 punti
	Tasso minimo	**3,00%**

■ Il **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) ,** per una operazione stipulata all'inizio del mese in corso per un importo di Euro 100.000,00 durata 15 anni ed addebito delle rate in conto corrente, è pari a:

- Mutuo a tasso fisso: **8,340%**
- Mutuo a tasso variabile rata mensile Euribor 1 mese: **7,280%**
- Mutuo a tasso variabile rata semestrale Euribor 6 mesi: **7,710%**

MUTUO IPOTECARIO AGRARIO E PESCHERECCIO

DESCRIZIONE		VALORE
TASSO FISSO	Il tasso fisso è definito prendendo come riferimento il parametro **IRS** (Interest Rate Swap) Lettera, dello scaglione di riferimento della durata del mutuo, rilevato su "Il Sole 24 Ore" di norma 5 giorni lavorativi precedenti la data di emissione dell'offerta di credito vincolante. Si specifica che per i finanziamenti con durate intermedie rispetto a quelle presenti nella tabella "Indici di Riferimento in Vigore" a pag. **2**, viene applicato il primo IRS disponibile in tabella di durata superiore alla durata complessiva del finanziamento (es. mutuo a 14 anni, IRS a 15 anni).	Durata fino a 10 anni - IRS 10 anni + 4,00 punti Durata oltre 10 e fino a 15 anni - IRS 15 anni + 4,50 punti Durata oltre 15 e fino a 20 anni - IRS 15 anni + 5,00 punti
TASSO VARIABILE	Il tasso variabile è definito: ▪ per finanziamenti con periodicità della **rata mensile** prendendo come riferimento **l'Euribor 1 mese** (Euribor/365) come indicato in "Legenda". Viene applicato come segue: rilevazione del mese precedente per finanziamenti stipulati nel mese in corso ▪ per finanziamenti con periodicità della **rata semestrale** prendendo come riferimento **l'Euribor 6 mesi** (Euribor/365) come indicato in "Legenda". Viene applicato come segue: rilevazione del mese precedente per finanziamenti stipulati nel mese in corso	Durata 10 anni - Euribor 1 mese + 4,00 punti Durata 15 anni - Euribor 1 mese + 4,50 punti Durata 20 anni - Euribor 1 mese + 5,00 punti Durata 10 anni - Euribor 6 mesi + 4,00 punti Durata 15 anni - Euribor 6 mesi + 4,50 punti Durata 20 anni - Euribor 6 mesi + 5,00 punti
	Tasso minimo	**3,00%**

■ Il **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG),** per una operazione stipulata all'inizio del mese in corso per un importo di Euro 100.000,00 durata 15 anni ed addebito delle rate in conto corrente, è pari a:

- Mutuo a tasso fisso: **8,440%**
- Mutuo a tasso variabile rata mensile Euribor 1 mese **8,080%**
- Mutuo a tasso variabile rata semestrale Euribor 6 mesi: **8,490%**

F.I.G. (Fondo Interbancario di Garanzia) Agrario oltre 60 mesi	0,750%

carifermo
cassa di risparmio di fermo s.p.a.

FOGLIO INFORMATIVO – MU01

MUTO IPOTECARIO OPERATORI TURISTICI

Riservati esclusivamente a strutture ricettive alberghiere, all'aria aperta, rurali, case per ferie, ostelli, case e appartamenti per vacanze, stabilimenti balneari, chalets, ristoranti e simili operanti in località a vocazione turistica e frequentati prevalentemente da turisti; sono esclusi chalet e/o stabilimenti balneari.

DESCRIZIONE	VALORE
TASSO FISSO IPOTECARIO Il tasso fisso è definito prendendo come riferimento il parametro **IRS** (Interest Rate Swap) Lettera, dello scaglione di riferimento della durata del mutuo, rilevato su "Il Sole 24 Ore" di norma 5 giorni lavorativi precedenti la data di emissione dell'offerta di credito vincolante. Si specifica che per i finanziamenti con durate intermedie rispetto a quelle presenti nella tabella "Indici di Riferimento in Vigore" a pag. **2**, viene applicato il primo IRS disponibile in tabella di durata superiore alla durata complessiva del finanziamento (es. mutuo a 14 anni, IRS a 15 anni).	Durata fino a 10 anni - IRS 10 anni + 3,00 punti Durata oltre 10 e fino a 15 anni - IRS 15 anni + 3,00 punti
TASSO VARIABILE Il tasso variabile è definito: ▪ per finanziamenti con periodicità della **rata mensile** prendendo come riferimento **l'Euribor 1 mese** (Euribor/365) come indicato in "Legenda". Viene applicato come segue: rilevazione del mese precedente per finanziamenti stipulati nel mese in corso ▪ per finanziamenti con periodicità della **rata semestrale** prendendo come riferimento **l'Euribor 6 mesi** (Euribor/365) come indicato in "Legenda". Viene applicato come segue: rilevazione del mese precedente per finanziamenti stipulati nel mese in corso	Durata 10 anni - Euribor 1 mese + 3,00 punti Durata 15 anni - Euribor 1 mese + 3,00 punti Durata 10 anni - Euribor 6 mesi + 3,00 punti Durata 15 anni - Euribor 6 mesi + 3,00 punti
Maggiorazione per interessi di mora su rate insolute (comunque nel rispetto dei limiti fissati dalla legge 7 marzo 1996 n. 108 e successive modifiche ed integrazioni)	+ 3,00 punti su tasso applicato
Tasso minimo	**3,00%**
Compenso omnicomprensivo per estinzione anticipata (calcolato in percentuale su capitale rimborsato) *Esempio di Calcolo* ▪ *Rimb. €. 15.000,00 x 2,00% = €. 300,00 – Compenso da pagare €. 300,00*	2,000%
Spese di istruttoria, applicate sul capitale, con addebito frazionato su ogni rata	0,500% minimo 600,00 Euro
Spese incasso rata per pagamento con addebito preautorizzato in c/c	0,100% minimo 1,50 Euro
Spese di perizia tecnica se richiesta	0,500% su capitale minimo 500,00 Euro
Recupero delle spese rivenienti da sopralluoghi tecnici effettuati per l'erogazione del mutuo ovvero a seguito di particolari esigenze aziendali o per eventuali aggiornamenti di perizia	minimo 500,00 Euro massimo 1.500,00 Euro
Spese sollecito di pagamento (per ogni lettera di sollecito)	15,00 Euro
Recupero spese per la produzione e spedizione del Documento di Sintesi	2,00 Euro
Rilascio Assenso per cancellazione ipoteca (da effettuarsi con atto notarile)	50,00 Euro

■ Il **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**, su un mutuo di 100.000 Euro, è pari a:

- Finanziamento a tasso fisso rata mensile: durata 15 anni **6,890%**
- Finanziamento a tasso variabile rata mensile: durata 15 anni **5,840%**
- Finanziamento a tasso variabile rata semestrale: durata 15 anni **6,320%**

Le principali novità in tema di Bonus Ordinari recate dalla Legge di Bilancio 2026 (Legge 30 dicembre 2025, n.199, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 301 del 30/12/2025) sono entrate in vigore a partire dal 01 gennaio 2026.

BONUS RISTRUTTURAZIONI, SISMA BONUS

Sono variate e prorogate al 31 dicembre 2026 le detrazioni per:

- gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ("bonus ristrutturazioni", su una spesa massima di 96 mila euro per unità immobiliare, del 50% per la prima casa e del 36% per la seconda casa);
- l'adozione di misure antisismiche e l'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica degli edifici ("sisma bonus" in tutte le sue diverse declinazioni, del 50% per la prima casa e del 36% per la seconda casa).

DESCRIZIONE		VALORE
Importo Massimo finanziabile	Recupero patrimonio edilizio ed adeguamento antisismico	96.000,00 Euro
Durata massima		120 mesi
TASSO VARIABILE Il tasso variabile è definito: ▪ per finanziamenti con periodicità della **rata mensile** prendendo come riferimento **l'Euribor 1 mese** (Euribor/365) come indicato in "Legenda". Viene applicato come segue: rilevazione del mese precedente per finanziamenti stipulati nel mese in corso ▪ per finanziamenti con periodicità della **rata semestrale** prendendo come riferimento **l'Euribor 6 mesi** (Euribor/365) come indicato in "Legenda". Viene applicato come segue: rilevazione del mese precedente per finanziamenti stipulati nel mese in corso		Euribor 1 mese (365) + 3,75 punti Euribor 6 mesi (365) + 3,75 punti
Tasso minimo		**3,00%**
Maggiorazione per interessi di mora su rate insolute (comunque nel rispetto dei limiti fissati dalla legge 7 marzo 1996 n. 108 e successive modifiche ed integrazioni)		+ 3,00 punti su tasso applicato
Compenso omnicomprensivo per estinzione anticipata (calcolato in percentuale su capitale rimborsato) - *Esempio di Calcolo* ▪ *Rimb. €. 15.000,00 x 2,00% = €. 300,00 – Compenso da pagare €. 300,00*		2,000%
Spese di istruttoria, applicate sul capitale, con addebito frazionato su ogni rata		1,000% minimo 600,00 Euro
Rilascio Assenso per cancellazione ipoteca (da effettuarsi con atto notarile)		50,00 Euro

■ Il **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**, su un mutuo di 100.000 Euro, è pari a:

- Finanziamento a tasso variabile ipotecario rata mensile: durata 120 mesi **6,730%**
- Finanziamento a tasso variabile ipotecario rata semestrale: durata 120 mesi **7,320%**

TABELLA DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE COMUNI A TUTTI I MUTUI IPOTECARI

DESCRIZIONE		VALORE
Spese incasso rata:	Pagamento senza addebito preautorizzato in c/c	0,250% minimo 7,00 Euro massimo 15,00 Euro
	Pagamento con addebito preautorizzato in c/c	0,200% minimo 2,50 Euro massimo 8,00 Euro
	Pagamento effettuato a mezzo SDD (Sepa Direct Debit)	0,250% minimo 5,00 Euro massimo 10,00 Euro
Compenso omnicomprensivo per estinzione anticipata (calcolato in percentuale su capitale rimborsato) *Esempio di Calcolo* ▪ *Rimb. €. 5.000,00 x 3,00% = €. 150,00 – Compenso da pagare €. 260,00* ▪ *Rimb. €. 15.000,00 x 3,00% = €. 450,00 – Compenso da pagare €. 450,00*		3,000% minimo 260,00 Euro
Spese di istruttoria, calcolate sul capitale mutuato, con addebito frazionato su ogni rata		1,500% minimo 750,00 Euro
Spese di perizia tecnica, applicate sul capitale mutuato, trattenute all'erogazione		0,500% minimo 525,00 Euro
Recupero delle spese rivenienti da sopralluoghi tecnici effettuati per l'erogazione del mutuo ovvero a seguito di particolari esigenze aziendali o per eventuali aggiornamenti di perizia		minimo 525,00 Euro massimo 1.500,00 Euro
Maggiorazione per interessi di mora su rate insolute, comunque nel rispetto dei limiti fissati dalla legge 7 marzo 1996, n. 108 e successive modifiche ed integrazioni		+ 3,00 punti su tasso applicato
Rilascio Assenso per cancellazione ipoteca (da effettuarsi con atto notarile)		50,00 Euro
Certificazione interessi addebitati (rilascio su richiesta del cliente)		11,00 Euro
Rilascio Certificazione		50,00 Euro
Accollo		200,00 Euro
Frazionamento (per quota)		200,00 Euro
Spese sollecito di pagamento (per ogni lettera di sollecito)		15,00 Euro
Documento di Sintesi: recupero spese per la produzione e spedizione		2,00 Euro
Commissioni per mancato utilizzo (da calcolare sull'ammontare non utilizzato e non erogato)		0,200%
Spese Notarili	Da corrispondere direttamente al professionista incaricato, in base alle tariffe di categorie	
Imposta Sostitutiva (DPR 29/9/73 nr. 601)	Su importo erogato a norma di legge	
Recupero spese per stipula fuori sede		200,00 Euro
Recupero spese per atti modificativi da effettuarsi con notaio (restrizioni, riduzioni, proroghe, cancellazioni, ecc.)		200,00 Euro
Spese di perizia per rinuncia del Cliente a sopralluogo avvenuto Spese di perizia per rinuncia del Cliente a perizia evasa		120,00 Euro + iva 350,00 Euro + iva

IMPOSTE E TASSE La tassazione dei contratti di finanziamento a m/l termine (con durata superiore a 18 mesi ed 1 giorno) è prevista dal DPR 601/73 e successive modifiche ed integrazioni relativamente all'imposta sostitutiva e dal Decreto Legge n. 145 del 23 dicembre 2013, convertito con legge 21 febbraio 2014, n.9, che ha concesso la facoltà di scelta del regime fiscale più favorevole eliminando l'obbligo di pagare l'imposta sostitutiva in tutti quei casi in cui la stessa risulta più gravosa dell'imposta ordinaria (o imposta d'atto).	***Imposta sostitutiva*** L'applicazione dell'imposta sostitutiva, prevista ai sensi del D.P.R. 601/73, solleva il cliente dal pagamento delle imposte ordinarie (imposte d'atto). L'imposta sostitutiva è pari al: • 2,00% della somma erogata nel caso di acquisto da parte di un privato della seconda casa e relative pertinenze; • 0,25% in tutti gli altri casi. ***Imposte ordinarie*** In alternativa all'imposta sostitutiva, le parti possono applicare le imposte ordinarie (imposte d'atto) In questo caso saranno applicate alle operazione di finanziamento ed ai relativi atti, le seguenti imposte: Sul finanziamento erogato: - Imposta di bollo: euro 16,00, se non regolato in c/c, - Imposta di registro: euro 200,00 (in caso d'uso). Sulle garanzie: - 2% sulle garanzie ipotecarie enunciate nel contratto di finanziamento, - Imposta di bollo: € 16,00, - Imposta di registro 0,50% sulle garanzie enunciate nel contratto di finanziamento (con un minimo di euro 200,00 per garanzia) L'addebito del corrispondente ammontare va effettuato, a titolo di rivalsa, al momento dell'erogazione

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

- Adempimenti notarili
- Imposte per iscrizione ipoteca
- Assicurazione Immobile

Per la stipula del contratto il cliente è tenuto a sottoscrivere una assicurazione dell'immobile contro i rischi di incendio e scoppio per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia. La validità della copertura deve protrarsi fino alla scadenza del finanziamento. Il cliente potrà acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque compagnia di assicurazione iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione Riassicurazione tenuto dall'IVASS ed autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali". La Banca offre la possibilità di sottoscrivere polizze assicurative incendio fabbricati della Compagnia Arca Assicurazioni. La polizza, se collocata da intermediario diverso dalla Cassa di Risparmio di Fermo, deve essere vincolata a favore della Banca. In caso di surroga è data al Cliente la possibilità di mantenere la polizza già in essere, con passaggio del vincolo a favore della Banca, senza che tale scelta possa influenzare in alcun modo le condizioni applicate al finanziamento in richiesta.

CLAUSOLE CONTRATTUALI

Recesso dal contratto

Estinzione anticipata del mutuo

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza.

Per l'estinzione anticipata, totale o parziale, il cliente dovrà corrispondere alla Banca un compenso onnicomprensivo, stabilito dal contratto.

Tale compenso non è dovuto per i contratti di finanziamento stipulati per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale da parte di persone fisiche.

Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

Nr. 7 giorni lavorativi

Reclami

Il Cliente può presentare un reclamo scritto alla Banca consegnandolo alla filiale presso cui vengono intrattenuti i rapporti, che ne rilascerà ricevuta, oppure inviandolo mediante posta ordinaria, raccomandata A/R, posta elettronica semplice o posta elettronica certificata indirizzandolo a:

Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A.
Ufficio Reclami
Via Don Ernesto Ricci, 1 – 63900 FERMO
e-mail: reclami@carifermo.it PEC: reclami@pec.carifermo.it

La Banca esaminerà la richiesta tempestivamente e risponderà comunque:
- entro 15 giornate operative nel caso di reclami aventi ad oggetto i servizi di pagamento;
- entro 45 giorni dal ricevimento del reclamo se è relativo a servizi aventi ad oggetto le attività di collocamento di prodotti assicurativi;
- entro 60 giorni dalla data di ricezione del reclamo se è relativo a prodotti e servizi bancari e finanziari e attività di investimento.

Se il reclamo risultasse fondato, la Banca lo confermerà per iscritto al Cliente; qualora la soluzione del problema segnalato dal Cliente non potesse essere immediata, o richiedesse interventi organizzativi o tecnologici, la risposta indicherà i tempi tecnici entro i quali la Banca si impegna a provvedere alla sistemazione della questione.

Nel caso in cui ritenesse, invece, di non accogliere il reclamo, la Banca risponderà comunque per iscritto esponendo le ragioni della sua decisione. Se il cliente non fosse soddisfatto dell'esito del reclamo o non avesse ricevuto risposta entro i tempi previsti, prima di ricorrere al giudice potrà rivolgersi:

all'**Arbitro Bancario Finanziario (ABF)** – se il fatto contestato riguarda operazioni o comportamenti non anteriori al sesto anno precedente alla data di proposizione del ricorso, nel limite di 200.000 Euro se il reclamo comporta la richiesta di una somma di denaro, senza limiti di importo in tutti gli altri casi.

Per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si possono consultare i siti www.arbitrobancariofinanziario.it e www.carifermo.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alle Filiali della Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A.

Resta ferma la possibilità di ricorrere all'Autorità Giudiziaria ordinaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

Prima di fare ricorso all'Autorità Giudiziaria, anche in assenza di preventivo reclamo, il Cliente e/o la Banca devono attivare, quale condizione di procedibilità, un procedimento di mediazione, - finalizzato al tentativo di trovare un accordo – ricorrendo, ai sensi dell'art. 5 comma 1 bis Decreto Legislativo 4 marzo 2010 n. 28:

- all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal **Conciliatore Bancario Finanziario** – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR. Per maggiori informazioni si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it dove è disponibile in relativo Regolamento oppure
- ad uno degli altri Organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposto Registro degli Organismi tenuto dal Ministero della Giustizia, consultabile sul sito www.giustizia.it.
  Il ricorso all'ABF assolve alla condizione di procedibilità di cui sopra.

LEGENDA

Indice di riferimento	*Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.*
Tasso fisso	*Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento*
Tasso variabile	*Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificamente indicati nel contratto di mutuo.*
Tasso misto	*Tasso di interesse che passa da fisso a variabile a scadenze determinate e a condizioni specificamente indicate nel contratto di mutuo.*
Tasso di ingresso	*Tasso sul periodo di preammortamento, cioè per il periodo che va dal momento di erogazione del mutuo all'inizio dell'ammortamento dello stesso.*
Rata	*Pagamento che il debitore effettua periodicamente per la restituzione del prestito, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da:* ▪ *una quota capitale (cioè una parte dell'importo prestato);* ▪ *una quota interessi (quota interessi dovuta alla banca per il prestito).*
Preammortamento	*Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.*
Ammortamento	*E' il piano di restituzione graduale del prestito mediante il pagamento periodico di rate.*
Piano di ammortamento "francese"	*Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.*
Maggiorazione per interessi di mora	*Viene applicato in presenza di rate insolute e si applica* ***con il limite massimo pari al "tasso soglia" usurario tempo per tempo vigente.***
Spese di istruttoria	*Spese per l'analisi di concedibilità*
Spese di perizia tecnica	*Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia*
Accollo	*Atto mediante il quale un soggetto subentra al vecchio proprietario nel rapporto debitorio con la banca per la quota residua di mutuo ipotecario precedentemente acceso.*
Frazionamento	*E' la ripartizione dell'importo originario di un mutuo, o del capitale residuo al momento dell'operazione, in più quote in modo che chi si accolla le stesse risponde verso l'Ente finanziatore nei rispettivi limiti di valore. Al frazionamento del mutuo corrisponde generalmente, se assistito da garanzia ipotecaria, anche il frazionamento dell'ipoteca*
Tasso EURibor	*Euro Interbank Offered Rate – L'indice di riferimento Euribor è il tasso interbancario comunicato giornalmente dalla European Money Markets Institute (EMMI) come media dei tassi d'interesse ai quali primarie banche attive nel mercato monetario dell'euro, sia nell'eurozona che nel resto del mondo, offrono depositi interbancari a termine in euro ad altre primarie banche.*
Tasso T.R.E.	*Tasso Rifinanziamento Eurosistema – Indice di riferimento fissato periodicamente dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea (B.C.E.) e rilevabile anche nell'inserto "Finanza e Mercati" de "Il Sole 24 Ore", nella sezione Tassi a Breve Termine – Tassi BCE – Tasso minimo. Il tasso praticato è quello tempo per tempo vigente con decorrenza dalla data di variazione.*
EURibor 1 mese (365)	*Euro Interbank Offered Rate - L'indice di riferimento viene rilevato mensilmente ed è ottenuto moltiplicando per la frazione 365/360 la media mensile dell'Euribor 1 mese / 360 riferita al mese precedente il periodo di applicazione e pubblicata, di norma, dal quotidiano "Il Sole 24 Ore", arrotondando il risultato finale allo 0,005 più vicino.*
EURibor 3 mesi (365)	*Euro Interbank Offered Rate - L'indice di riferimento viene rilevato nei mesi di febbraio, maggio, agosto e novembre di ogni anno ed è applicato nel trimestre solare immediatamente successivo. Il parametro è ottenuto moltiplicando per la frazione 365/360 la media mensile dell'Euribor 3 mesi / 360 riferita al mese di rilevazione e pubblicata, di norma, dal quotidiano "Il Sole 24 Ore", arrotondando il risultato finale allo 0,005 più vicino*
EURibor 6 mesi (365)	*Euro Interbank Offered Rate – L'indice di riferimento viene rilevato mensilmente ed è ottenuto moltiplicando per la frazione 365/360 la media mensile dell'Euribor 6 mesi / 360 riferita al mese precedente il periodo di applicazione e pubblicata, di norma, dal quotidiano "Il Sole 24 Ore", arrotondando il risultato finale allo 0,005 più vicino.*
IRS	*Interest Rate Swap – L'indice di riferimento viene rilevato come media giornaliera dei prezzi relativi a scambi con operatori istituzionali sugli "Interest Rate Swap", contratti derivati in base ai quali due controparti si accordano per scambiarsi due serie di pagamenti periodici di interessi diversi per modalità di calcolo, ma riferiti ad un medesimo capitale di riferimento. L'indice viene calcolato giornalmente dalla European Banking Federation (EBF) e pubblicato, di norma, dal quotidiano "Il Sole 24 Ore".*
"Tasso Annuo Effettivo Globale" (TAEG).	*Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.*